



**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DI PT. BUKIT SENTUL CITY DI BOGOR**

T E S I S

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

S R I Y O N O

B4B 007 193

Pembimbing :

YUNANTO, SH., M.Hum

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2009

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DI PT. BUKIT SENTUL CITY DI BOGOR**

Disusun oleh :

S R I Y O N O

B4B 007 193

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 28 Maret 2009

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,

Ketua Program Magister

Kenotariatan UNDIP

YUNANTO, SH., M.Hum
NIP. 131 689 627

H. KASHADI, SH., MH
NIP. 131 124 438

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrohim,

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di PT. Bukit Sentul City di Bogor”** pada waktunya.

Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memenuhi sebagian syarat-syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan Strata Dua (S-2) pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro di Semarang.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat berbagai kekurangan, sehingga tidak menutup untuk menerima kritikan dan saran. Walaupun demikian penulis tetap berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat baik bagi penulis, rekan mahasiswa serta semua pihak.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda tercinta Trisno Atmodjo dan Ibunda tercinta Ny. Hj. Sukanti, atas do'a restunya, dan kepada Istri tercinta Ny. Hj. Tini yang telah memberikan dorongannya yang begitu besar kepada saya dalam menyelesaikan studi, demikian juga kepada permata hati Silvy, Putra, Yusuf dan Putri.

Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang kami hormati :

1. Bapak Prof. DR. Dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA.D. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H.,M.S., selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
5. Bapak Dr. Suteki, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris II Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro,;
6. Bapak H. Yunanto, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing atas nasehat, saran dan waktu yang diberikan untuk perbaikan serta penyempurnaan tesis ini;
7. Para Guru Besar, Staf Pengajar dan Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan bantuan dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro;
8. Bapak Sugiharto, SH. sebagai Bagian Legal PT Bukit Sentul City yang telah membantu penulis dalam melakukan wawancara yang berkaitan dengan Tesis ini.
9. Bp. Sukarmin, SH., M.Kn. Notaris di Cileungsi Kabupaten Bogor yang telah membantu penulis dalam melakukan wawancara yang berkaitan dengan Tesis ini.

10. Teman-teman penulis, Agus Sulaiman Tampubolon, H.Prayoto, SH, Bisriyanto, SH., Lukas Tjahjadi Widjadja, SH, Imron, SH., Kristono, SH. dan teman-teman yang tak bisa disebutkan satu per satu yang telah sudi memberikan bantuan baik moril maupun materiil.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan Tesis ini.

Tidak lupa penulis mohon maaf atas segala kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Akhirnya penulis hanya bisa mendo'akan agar semua pihak yang telah membantu penulis selama ini dilipatgandakan pahalanya.

Dengan iringan do'a semoga Allah SWT berkenan menerima amal ini menjadi sebuah nilai ibadah disisi-Nya dan semoga Tesis ini bermanfaat bagi saya pribadi dan bagi semua pihak yang membacanya. Amiin Yaa robbal'alamin

Semarang, Maret 2009

Penulis

PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI PT. BUKIT SENTUL CITY DI BOGOR

ABSTRAK

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa. Kebutuhan masyarakat terhadap perumahan saat ini tidak berbeda jauh dengan kebutuhan akan pangan dan sandang. Seiring dengan perkembangan perekonomian, bisnis pembangunan lahan permukiman juga mengalami perkembangan sangat pesat. Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pemilikan perumahan ini adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Jual beli terhadap perumahan yang mencakup terhadap jual beli rumah beserta tanahnya tidak selamanya dilangsungkan dengan kontan dan tunai. Terhadap jual beli yang dilakukan tidak secara tunai dalam rangka pemilikan perumahan tersebut dalam prakteknya banyak pihak Perusahaan Pengembang/*developer* yang kemudian menerapkan surat perjanjian pengikatan jual beli baku (*standard contract*) sebagai perjanjian jual belinya, yang dibuat tidak dihadapan pejabat umum (Notaris). Keadaan ini tentunya akan menjadi permasalahan terutama tentang bagaimana kekuatan perjanjian pengikatan jual beli, yang dibuat dibawah tangan. Dalam penelitian ini akan dibahas tentang kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan (dengan draft baku/standar kontrak), bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang otentik.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh ,melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini disimpulkan, Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor dengan asbab adalah sama dengan kekuatan hukum yang dimiliki oleh akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat secara dibawah tangan, dimana kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan.

Kata Kunci : Pengikatan jual beli – akta dibawah tangan.

THE ENFORCEMENT OF BINDING AGREEMENT OF LAND TRANSACTION IN PT. BUKIT SENTUL CITY IN BOGOR

ABSTRACT

Housing and Residence are human basically needs and have very strategic roles in forming nation behaviour and personality. The people needs for the housing nowadays is not so far different with the need of food and clothing. Parallel with the growth of economics, residency land building business also experiences with very fast development. A legal action that relates to the ownership of this housing is the legal action subject the transaction. Transaction on housing that covers the transaction of houses include its land not always conducted paid in cash. Upon the transaction that conducted not paid in cash, in the ownership of the house in its practicing there are lots of developers parties that later on apply standard contract as the transaction agreement that are made not before the public officers (Notary). Of course this situation will become the problems especially about how the power of the agreement of transaction binding made unofficially. In this research it will be discussed the legal power of agreement deed transaction binding of rights on land made unofficially, especially made by PT Bukit Sentul City in Bogor and legal protection to the parties in transaction agreement made unofficially with standard draft of contract if it is compared with Notary deed as the authentically evidence.

This research is analytical descriptive with empirical juridical approach, while data gathered through literature and field researches. Then data are analyzed qualitatively.

From the result of this research it is concluded, that Legal Power of rights transaction binding agreement deed on land made unofficially, especially made by PT Bukit Sentul City in Bogor with the customers is equal with the legal power owned by the agreement deed of Transaction Binding (PJB) made unofficially whereas its power is just based on Article 1338 Civil Law Book which says: all the agreements that made validly are in effective as the law for those who made it and the legal protection upon the fulfilment of the parties rights if a party does not fulfil its obligation in the transaction binding agreement depend much on the power of agreement made, that is if it is made with unofficially deed hence its protection is in according to the protection of unofficially deed.

Key Words: Transaction Binding – Unofficially Deed.

Daftar Isi

Halaman Judul

Halaman Pengesahan

Kata Pengantar	i
Abstrak.....	iv
<i>Abstract</i>	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi.....	vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	10
1. Metode Pendekatan.....	11
2. Spesifikasi Penelitian.....	11
3. Lokasi Penelitian.....	12
4. Teknik Penentuan Sampel.....	12
5. Jenis, Sumber dan Pengumpulan Data.....	13
6. Metode Pengolahan dan Analisis Data.....	14
F. Sistematika Penulisan.....	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	17
1. Pengertian Perikatan.....	17
2. Pengertian Perjanjian.....	19
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	20
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	26
5. Asas–Asas dalam Perjanjian.....	27
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	29
1. Pengertian Jual Beli	29
2. Unsur Pokok Dalam Jual Beli.....	31
3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli.....	32
a. Kewajiban pihak penjual.....	32
b. Kewajiban pihak pembeli.....	36
C. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	37
1. Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli.....	38
2. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli.....	39
3. Isi perjanjian pengikatan jual beli.....	40
4. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli.....	41
D. Tinjauan tentang akta.....	41
1. Pengertian Akta.....	41
2. Macam Akta.....	42

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

- A. Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor..... 45
- B. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan (dengan draft baku/standar kontrak), bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang otentik..... 60

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 73
- B. Saran..... 73

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa. Karena itu perlu dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.

Perkembangan perekonomian dan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat. Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain. Hubungan antar masyarakat tersebut biasanya mereka wujudkan dalam bentuk perikatan, salah satunya yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli.

Hubungan antar anggota masyarakat ini tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan ekonomi yang timbul dalam masyarakat, hal tersebut diakibatkan semua kebutuhan yang ada di dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis dan juga oleh anggota masyarakat yang berkecimpung dalam bidang bisnis, terutama perkembangan masyarakat yang membutuhkan perumahan sebagai tempat berlindung.

Kebutuhan masyarakat terhadap perumahan saat ini tidak berbeda jauh dengan kebutuhan akan pangan dan sandang, kebutuhan akan perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-

mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses permukiman manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampilkan jati dirinya.¹ Hal ini muncul karena kebutuhan akan perumahan adalah hal yang paling pokok, disamping kedua kebutuhan tersebut di atas.

Perkembangan penduduk yang terjadi dengan sangat pesat akhir-akhir ini tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang memadai membuat terjadinya kepadatan penduduk. Kepadatan penduduk menimbulkan masalah lingkungan yang baru, karena daya tampung lahan sudah melebihi kapasitas yang seharusnya sehingga banyak terjadi pencemaran dan kerusakan lingkungan. Meledaknya jumlah penduduk juga tidak diimbangi dengan tersedianya pemukiman yang memadai akibat tidak tersedianya lahan yang cukup.

Sebenarnya jika dikaji lebih jauh penyediaan kebutuhan perumahan merupakan tanggung jawab pemerintah. Hal ini sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 28H ayat (1) antara lain dinyatakan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat-tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.²

Namun dengan keterbatasan yang dimiliki oleh Pemerintah maka Pemerintah menyerahkan kepada pihak masyarakat atau pihak swasta untuk membangun atau menyediakan kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat.

¹ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Dikutip dari Peraturan-Peraturan tentang Perumahan dan Pertanahan (Jakarta : PT Mitra Info, 1995), hal 20

² Undang-undang Dasar 1945 Amandemen ke -4

Dalam pelaksanaan atau penyediaan perumahan oleh swasta tersebut harus berpedoman kepada Kebijakan umum perumahan yang diarahkan pemerintah yang bertujuan untuk:³

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
2. Mewujudkan perumahan dan pemukiman yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata guna tanah dan pola tata ruang kota yang berdaya guna dan berhasil guna.

Seiring dengan perkembangan perekonomian, bisnis pembangunan lahan permukiman juga mengalami perkembangan sangat pesat. Hal ini dapat dilihat dari transaksi yang ada di masyarakat, dapat juga kita lihat dari perkembangan bisnis properti, hampir setiap hari ditemukan promosi akan kebutuhan perumahan, menyajikan produk jenis rumah mulai dari tipe rumah sangat sederhana sampai dengan perumahan *real estate*, demikian juga jumlah bank yang memberi kemudahan-kemudahan dalam menyalurkan kredit perumahan memudahkan masyarakat untuk dengan cara kredit dapat memiliki rumah.

Kredit pemilikan rumah atau sering disebut KPR ini disajikan dengan bentuk dan bunga yang kompetitif dan relatif murah dengan proses yang cepat. Semua kemudahan-kemudahan tersebut telah memudahkan anggota masyarakat untuk memiliki rumah.

³ Majalah Properti Indonesia, (Jakarta: No. 03 Edisi April 1994), halaman 6

Keadaan dimana kebutuhan atas perumahan yang tinggi ini, harus didukung dengan perangkat hukum yang melandasi agar proses pemilikan rumah yang hanya sebuah hubungan bisnis menjadi hubungan hukum. Dalam hal ini perjanjian akan memegang peran yang sangat penting untuk mengaitkan kedua pihak yang biasanya kita sebut dengan Kreditor atau pihak penjual dan Debitor atau pihak pembeli.

Dalam era globalisasi dan perkembangan investasi sekarang ini hubungan-hubungan tersebut tidak hanya dalam bentuk hubungan antar anggota orang-perorangan, tetapi juga perusahaan yang bergerak dalam bidang properti untuk memenuhi kebutuhan pasar akan perumahan.

Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pemilikan perumahan ini adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang yang dijanjikan.⁴

Dalam masyarakat Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Dalam hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain apabila telah diperjanjikan sesuatu hal

⁴ R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), hal 366

akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,⁵ dan juga menganut asas terang dan tunai yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Akan tetapi dalam kenyataannya, tidak setiap jual beli ini dilangsungkan dengan kontan dan tunai, salah satunya adalah jual beli terhadap perumahan yang mencakup terhadap jual beli rumah beserta tanahnya. Sebagaimana yang kita ketahui objek jual beli berupa hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.

Terhadap jual beli yang dilakukan tidak secara tunai dalam rangka pemilikan perumahan tersebut dalam prakteknya banyak pihak Perusahaan Pengembang/*developer* yang kemudian menerapkan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku (*standard contract*) sebagai

⁵ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hal 29

perjanjian jual belinya, walaupun untuk peralihan hak atas tanahnya tetap akan mengacu kepada peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pertanahan.

Keadaan tersebut penulis jumpai dalam proses jual beli pada perumahan yang dibangun oleh Perusahaan Pengembang/*developer*, dalam hal ini penulis mencoba menarik kasus riil yang terjadi pada pengadaan perumahan *real estate* di Bogor, dimana salah satu Perusahaan Pengembang/*developer* yaitu PT. Bukit Sentul City dalam melakukan perjanjian jual beli pada penjualan rumah yang telah dibangunnya menerapkan atau memakai draft/surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku (*standard contract*) yang dibuat tidak dihadapan Notaris.

Pada perjanjian kesepakatan dalam jual beli rumah tersebut diterangkan dengan jelas bahwa judul perjanjian tersebut adalah perjanjian pengikatan jual beli.⁶ Terhadap perjanjian tersebut hanya dilakukan antara penjual yaitu PT. Bukit Sentul City dengan konsumen. Perjanjian tersebut juga dibuat secara sepihak oleh PT. Bukit Sentul City dimana konsumen hanya perlu menyetujui saja isinya. Selain itu perjanjian pengikatan jual beli dibuat tidak didepan Notaris sehingga dengan sendirinya merupakan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan.

Seperti yang kita ketahui sekarang ini dalam melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tidak secara tunai bisanya dilakukan melalui sebuah perjanjian pengikatan jual beli (PJB), yang merupakan sebuah terobosan

⁶ Lihat lampiran kasus tesis

hukum dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli (AJB).

Dalam prakteknya kebanyakan Perjanjian pengikatan jual beli (PJB) biasanya di buat di hadapan Notaris, untuk lebih memberikan kekuatan hukum atau keastian hukum terhadap perjanjian yang dibuat dalam pembuktiannya nantinya.

Permasalahan yang muncul adalah walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Dari katerangan di atas terlihat bahwa walaupun telah sering dipakai ternyata perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Berdasarkan keadaan tersebut kemudian, tentunya akan menjadi permasalahan bagaimana kekuatan perjanjian pengikatan jual beli, yang dibuat dibawah tangan, sebagaimana yang dilakukan oleh Perusahaan Pengembang/*developer* yaitu PT. Bukit Sentul City dalam melakukan perjanjian jual beli pada penjualan

rumah yang telah dibangunnya dengan pihak konsumen yang membeli rumah tersebut.

Jadi dari keadaan tersebut seberapa besar kekuatan pembuktian dan kepastian hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Perusahaan Pengembang/*developer* yaitu PT. Bukit Sentul City dengan pihak konsumen dalam pemenuhan hak-hak mereka dalam jual beli hak atas tanah apabila terjadi sengketa di antara keduanya, mengingat keberadaan dan kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli sampai sekarang masih sering dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul : **“Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah PT. Bukit Sentul City di Bogor”**

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan (dengan draft baku/standar kontrak), bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang otentik ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor.
2. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang perbandingan perlindungan hukum yang diterima bagi para pihak dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan (dengan draft baku/standar kontrak), bila dibandingkan dengan akta Notaris sebagai alat bukti yang otentik.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dari sisi :

1. Praktis
 - a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan atau masukan bagi para pihak yang terkait dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.
 - b. Bermanfaat bagi perusahaan pasangan usaha yang kurang memahami bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah.
 - c. Bermanfaat bagi masyarakat luas yang berkepentingan berupa masukan mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah.

2. Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan aspek Hukum Perjanjian.

E. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan sesuatu, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁷

Sesuai dengan tujuan penelitian hukum ini, maka dalam penelitian hukum dikenal adanya penelitian secara yuridis empiris. Penelitian yuridis dilakukan dengan meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan.

Penelitian hukum empiris dilakukan dengan wawancara kepada konsumen dan pihak PT. Bukit Sentul City di Bogor serta para Notaris, yang dalam hal ini di khususkan untuk Notaris yang ada di wilayah Bogor yang terlibat dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di PT. Bukit Sentul City di Bogor yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan.

Menurut Sutrisno Hadi metode penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana caranya atau langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.⁸ Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hal. 6.

⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2001), hal. 46.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.⁹

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian deskripsi, dengan analisis datanya bersifat deskriptif analitis. Deskripsi¹⁰ maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, factual dan akurat tentang Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di PT. Bukit Sentul City di Bogor.

Sedangkan deskriptif¹¹ artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan

⁹ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal. 51.

¹⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hal. 36.

¹¹ Ibid, hal. 38.

seperangkat data dengan data lainnya. Serta analitis¹² artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.

3. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dan informasi dalam penulisan Tesis ini, penulis melakukan pengumpulan data dan informasi sebagai lokasi penelitian di PT. Bukit Sentul City di Bogor dan pada beberapa Kantor Notaris di wilayah Bogor.

4. Teknik Penentuan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹³ Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli dalam melakukan jual beli rumah berserta hak atas tanahnya.

Untuk penentuan sampel ini, metode penentuan sample yang digunakan adalah purpose sampling atau sample bertujuan. Adapun mengenai sample yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro¹⁴ mengemukakan pendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak berapa persen sampele tersebut harus diambil dari populasi.

¹² Ibid, hal. 39.

¹³ Soegiono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung : Alfabeta, 2001), hal 57

¹⁴ ibid, hal 47

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sampel penelitian ini adalah para pihak yang memakai perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan sebelum melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam kasus ini sebagai contoh adalah PT. Bukit Sentul City di Bogor dengan konsumennya, serta para Notaris, yang dalam hal ini di khususkan untuk Notaris yang ada di wilayah Bogor.

5. Jenis, Sumber dan Pengumpulan Data

a. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka.¹⁵ Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

1) Data Primer

Data primer atau data dasar dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni responden.

2) Data Sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal. 51.

b. Pengumpulan Data

1) Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya memperoleh data primer berupa wawancara, dan keterangan atau informasi dari responden. Dalam penelitian ini respondennya adalah pihak-pihak yang terkait dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di PT. Bukit Sentul City di Bogor yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan.

2) Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumentasi. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan obyek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya.

6. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, selanjutnya akan dilakukan proses pengeditan data. Ini dilakukan agar akurasi data dapat diperiksa dan kesalahan dapat diperbaiki dengan cara menjajaki kembali ke sumber data.

Setelah pengeditan selanjutnya adalah pengolahan data. Setelah pengolahan data selesai selanjutnya akan dilakukan analisis data secara *deskriptif-analitis-kualitatif*, dan khusus terhadap data dalam dokumen-dokumen akan dilakukan kajian.¹⁶

Lexy J. Moleong mengemukakan bahwa kajian isi adalah metodologi penelitian yang memanfaatkan seperangkat prosedur untuk menarik kesimpulan yang sah dari suatu dokumen untuk kemudian diambil suatu kesimpulan sehingga pokok permasalahan yang diteliti dan dikaji dalam penelitian ini dapat terjawab.¹⁷

F. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini berisi tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Akan memaparkan mengenai Tinjauan Umum Perjanjian, Pengertian Perikatan, Pengertian Perjanjian, Unsur-Unsur Perjanjian, Asas–Asas dalam Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli, Pengertian Jual Beli, Unsur Pokok Dalam Jual Beli, Hak Dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual

¹⁶ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000), hal. 163-165.

¹⁷ Ibid,

Beli, Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli, Fungsi perjanjian pengikatan jual beli, Isi perjanjian pengikatan jual beli, Bentuk perjanjian pengikatan jual beli.

BAB III Hasil Penelitian Dan Analisis

Dalam bab ini akan menguraikan dan menjelaskan tentang kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor, dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan (dengan draft baku/standar kontrak), bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang otentik.

BAB V Penutup

Dalam bab ini penulis mengemukakan simpulan dan saran. Simpulan merupakan sumbangan pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

Masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum telah mengenal apa yang dinamakan dengan perjanjian sebagai kebiasaan untuk melakukan suatu tindakan yang mengakibatkan suatu akibat hukum. Untuk membuat definisi yang tepat tentang perjanjian adalah sangat sulit.

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, mempunyai sifat sistem terbuka. Maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam hukum kita mengenal ada kata perjanjian dan perikatan. Kata Perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari kata perjanjian. Sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang tumbuh dari undang-undang.

1. Pengertian Perikatan

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan

itu.¹⁸ Menurut Mariam Darus Badruzaman “Perikatan adalah hubungan yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”.¹⁹

Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi merupakan suatu hubungan hukum, yang mempunyai arti bahwa hak dari si berpiutang (pihak yang berhak menuntut) itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Jadi, apabila tuntutan itu tidak dipenuhi, maka si berpiutang dapat menuntutnya di muka hakim. Bertolak dari peristiwa ini lahirlah suatu perhubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Hal ini dikarenakan di dalam suatu perikatan itu minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban yang mengikat.

Hubungan antara perikatan dengan perjanjian, bahwa perjanjian itu menerbitkan atau melahirkan perikatan. Atau dengan kata lain perjanjian adalah salah satu “sumber” perikatan di samping sumber lainnya yaitu undang-undang.²⁰ Sumber perikatan yang lahir dari undang-undang ini dibedakan lagi antara perikatan yang lahir dari undang-undang saja, dengan perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seorang.

Istilah perikatan yang lahir dari Undang-undang, diambil dengan memakai Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998), hal 1

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, (Bandung: Alumni, 1993), hal.1

²⁰ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993), hal.91

menyatakan, bahwa tiap-tiap perikatan muncul dari perjanjian atau dari Undang-undang (*Onstaan of uit Overeenkomst, of uit de wet*).²¹ Dengan demikian suatu perikatan dapat lahir karena perjanjian dan karena Undang-undang.

2. Pengertian Perjanjian

Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa: “Perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.²²

Defenisi perikatan menurut Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.²³

Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari defenisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung

²¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, Bagian I (Jakarta :: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hal 12

²² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hal. 11.

²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit. hlm 1

janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis. Dari hubungan ini timbul suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis, ketentuan ini dapat dibuat lisan atau tertulis lebih kepada bersifat sebagai alat bukti semata apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Akan tetapi ada beberapa perjanjian yang ditentukan bentuknya oleh peraturan perundang-undangan, dan apabila bentuk ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut menjadi batal atau tidak sah, seperti perjanjian jaminan fidusia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia yang harus dibuat dengan akta Notaris.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Aturan mengenai syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu : untuk sahnya suatu perikatan diperlukan empat syarat :²⁴

a. “Sepakat” mereka yang mengikatkan diri

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari

²⁴ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Op.cit* hal. 339.

perjanjian yang dilakukan/diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian.

Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang-orang) yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan.

Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (dwang), unsur kekeliruan (dwaling), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan.

Pengertian paksaan yang terjadi, dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan ke muka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang berbunyi : paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga

apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat, serta ketentuan dalam Pasal 1325 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang berbunyi : paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah.

Mengenai kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan ialah apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdik sehingga orang lain menjadi tertipu.

Apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal. Sesuai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang berbunyi : penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

b. “Kecakapan” untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh/menurut hukum, sehingga perbuatannya bisa dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata), hanya diterangkan tentang mereka/pihak-pihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga pihak diluar yang tidak cakap tersebut dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata), yang berbunyi “tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah” :

1) Orang-orang yang belum dewasa

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) menentukan bahwa mereka yang belum mencapai umur genap 18 tahun dan tidak lebih dahulu kawin.

2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan

Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan menurut Pasal 1331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Selain itu orang-orang dewasa yang mempunyai sifat pemboros dapat juga ditaruh dibawah pengampunan.

3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis dari suaminya.

Sedangkan pada Pasal 109 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) menentukan pengecualian dari Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yaitu bahwa istri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai

pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga.

Namun demikian semua ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, dimana dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) diterangkan kedudukan suami dan istri adalah sama/seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu “hal tertentu”

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahnya suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang berbunyi : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu “sebab yang halal”

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Misalnya : seseorang mengadakan transaksi jual-beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang sah dalam hal pemilikan senjata api, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar undang-undang tentang pemilikan senjata api.

Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :
"Suatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan."

Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Ada pihak yang saling berjanji;

- b. Ada persetujuan;
- c. Ada tujuan yang hendak dicapai;
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan obyek perjanjian;
- e. Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- f. Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi obyek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

5. Asas–Asas dalam Perjanjian

a. Asas kebebasan berkontrak.

Maksudnya setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Kebebasan berkontrak²⁵ adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

b. Asas konsensualisme.

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.²⁶

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 84.

²⁶ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hal. 20.

c. Asas itikad baik.

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas Pacta Sun Servanda.

Merupakan asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya, dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian.

Pada dasarnya semua perjanjian berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali undang-undang mengaturnya, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.²⁷

²⁷ Ibid, hal. 19.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Istilah jual beli berasal dari istilah *Koop en Verkoop* (Bahasa Belanda) yakni *koop* artinya pembelian, *Kopen* artinya membeli dan *Verkoop* artinya penjualan, *Verkopen* menjual dimana hal ini menunjukkan bahwa ada perbuatan membeli di satu pihak dan ada perbuatan menjual di lain pihak. Istilah ini menunjukkan suatu perbuatan timbal balik. Dalam istilah Inggris : "Sale" yang artinya penjualan, to sale artinya menjual, istilah Perancis : "vente" yang artinya penjualan. Vendre artinya menjual dan istilah Jerman "Kauf" yang artinya penjualan. Kaufen artinya menjual juga, jadi hanya melihat dari sudut penjual saja yaitu perbuatan menjual.

Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian atau persetujuan khusus yang ada dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata mulai Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Sedangkan untuk definisi dari jual beli sendiri disebutkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.²⁸

Jadi perjanjian jual beli adalah perjanjian atau persetujuan dua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Dimana si penjual berjanji akan menyerahkan hak sesuatu barang kepada si pembeli, sedangkan si pembeli akan membayar harga barang tersebut sesuai dengan harga yang sudah disepakati bersama antara penjual dan pembeli.

²⁸ Ibid, hal 366

Dari pengertian jual beli yang diberikan oleh Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban :

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Pengertian lain mengenai jual beli ini adalah perjanjian timbal balik dalam pihak yang satu (penjual), berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁹

Disamping jual beli yang diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata (yang tertulis) di dalam pergaulan masyarakat di Indonesia juga dikenal suatu pengertian jual beli yang diatur oleh Hukum Adat (yang tidak tertulis).

Menurut Hukum Adat, jual beli dilakukan secara terang dan tunai. Terang artinya bahwa jual beli dilakukan di hadapan Kepala Adat dan Tunai artinya bahwa jual beli itu dianggap telah dilaksanakan secara tunai, walaupun ada harga yang belum dibayar (masih berhutang).

Jadi menurut Hukum Adat yang dinamakan jual beli itu bukanlah persetujuan belaka yang dilakukan antara kedua belah pihak, melainkan

²⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op.cit, hal.1

suatu penyerahan barang oleh si penjual kepada si pembeli dengan maksud memindahkan hak milik untuk selama-lamanya, dengan pembayaran harga pembelian. Maka selama penyerahan belum terjadi, belumlah ada terjadi jual beli dan belum dapat dikatakan, bahwa barangnya adalah milik si pembeli.³⁰

2. Unsur Pokok Dalam Jual Beli

Unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga, maka lahirlah jual beli yang sah dan mengikat.

Perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan sepakat tentang "keadaan benda dan barang tersebut", sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini merupakan asas konsensualisme dari jual beli yang dirumuskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dengan demikian maka berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pengertian jual beli yang dianut oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

³⁰ A. B. Loebis, *"Jual Beli Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia"*, (Jakarta: 1976), hal.5

- a. Persetujuan/kata sepakat
- b. Kewajiban menyerahkan barang
- c. Kewajiban menyerahkan uang dari harga barang.

Apabila diteliti unsur-unsur tersebut sifatnya terbatas, sehingga berdasarkan unsur-unsur tersebut dapat dikatakan jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya mempunyai sifat "obligatoir" (mengikat), tidak juga mempunyai "zakelijke werking", artinya tidak berdaya langsung mengenai kedudukan barangnya.³¹

3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli

Hak dan kewajiban para pihak yang dimaksud sebenarnya adalah hak dan kewajiban si penjual yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban si pembeli. Perihal kewajiban yang utama terdapat pada Pasal 1474 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu ia mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggung. Sedangkan dalam Pasal 1516 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah memberikan hak kepada pembeli untuk menangguhkan atau menunda pembayaran sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya.

a. Kewajiban pihak penjual

Dalam sistematika Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kewajiban si penjual diatur dalam Buku III, Bab Kelima, Bagian

³¹ Djoko Prakoso dan Bambang Riyani Lany, *"Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia"*, (Jakarta, 1987), hal. 3

Kedua mulai dari Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bagi pihak penjual ada dua kewajiban, yaitu :

1) Kewajiban menyerahkan barangnya

Kewajiban penjual dalam penyerahan barang yang diartikan sebagai suatu penyerahan pemegangan barang secara nyata, sekaligus juga dengan hak milik atas barang-barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik, meliputi perbuatan yang menurut hukum diperlakukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mengenal 3 (tiga) macam barang, yaitu : barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh, sehingga menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terdapat tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing barang itu :

a). Barang bergerak

Untuk barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang itu.

Dalam Pasal 612 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan : “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan

penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan apabila. Kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.”

b). Barang tetap (tak bergerak)

Untuk barang tetap (tak bergerak) penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “nama” melalui pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpanan hipotik, yaitu

Pasal 616 :”Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620.”

Pasal 620 : “dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga Pasal lalu, pengumuman tersebut di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari salinan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke Kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau Keputusan itu agar penyimpan mencatat dari

register yang bersangkutan”.

c). Barang tak bertubuh

Barang tak bertubuh penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “penyerahan akan piutang–piutang atas nam dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan tiap-tiap piutang surat bawa, dilakukan dengan menyerahkan surat itu; penyerahan piutang karena surat tunjuk, dilakukan dengan menyerahkan surat disertai dengan endorsement’.

Sehingga berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hak milik belum berpindah dengan perjanjian jual beli. Hak milik baru berpindah dengan *levering* atau penyerahan. Maka dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *levering* merupakan suatu perbuatan hukum guna memindahkan hak milik yang caranya tergantung dari macam barang yang dipindahkan, seperti diterangkan di atas.

2) Kewajiban menanggungnya

Kewajiban kedua dari penjual adalah menanggung, bahwa si pembeli tidak akan diganggu dalam menikmati barang yang ia

sudah beli dan sudah di terimanya.

Menurut Pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah :

- a). Kewajiban menanggung kenikmatan dan tentram
- b). Kewajiban menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

b. Kewajiban pihak pembeli

Sebenarnya hanya ada satu kewajiban si pembeli, yaitu untuk membayar harga barang yang dibelinya seperti yang disebutkan dalam Pasal 1513 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu : kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana di tetapkan menurut perjanjian.

“Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam suatu Pasal Undang-undang namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual beli, oleh karena bila tidak maka akan merubah perjanjian itu sendiri. Misalnya apabila harga itu berupa barang maka perjanjiannya adalah “tukar menukar” atau apabila harganya adalah jasa maka perjanjiannya adalah perjanjian kerja.

Dalam perjanjian “jual beli” sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dipihak lain ada uang. Tergantung

macamnya uang tidak harus dalam bentuk rupiah karena terjadinya di Indonesia tetapi para pihak bisa menentukan lain.

Harga itu harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun diperkenankan untuk menyerahkan kepada perkiraan atau penentuan seorang pihak ketiga. Dalam hal yang demikian, maka jika pihak yang ketiga ini tidak mampu untuk perkiraan tersebut atau menentukannya, maka tidaklah terjadi suatu pembelian (lihat Pasal 1465 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Hal ini berarti, bahwa perjanjian jual beli yang harganya harus ditetapkan oleh pihak ketiga itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian dengan “syarat tangguh”, karena perjanjian baru akan jadi kalau harga itu sudah ditetapkan oleh orang tersebut.

Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan (*levering*) barangnya dilakukan (Pasal 1514 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

C. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai terobosan hukum akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah akibat berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang. seperti untuk membuat akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jula beli harus telah lunas, baru akta jual beli dapat dibuat di hadapan Notaris.

1. Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli.

Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti³² dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³³

³² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.cit hal.75

³³ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono³⁴ yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

³⁴ Ibid, hal 56-57

3. Isi perjanjian pengikatan jual beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnyanya melakukan perjanjian utamanya.

Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah

semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

4. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³⁵

D. Tinjauan tentang akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu :

- a. Perbuatan (handeling)/perbuatan hukum (rechtshandeling); itulah pengertian yang luas, dan ;
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu³⁶

³⁵ Ibid, hal 57

³⁶ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991),hal 50

Sedang menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.³⁷ A. Pittlo mengartikan akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.³⁸ Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁹

2. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

a. Akta Otentik

a. Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

³⁷R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1980), hal 9

³⁸ A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, (Jakarta : PT Intermasa, 1978), hal 29

³⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1979), hal 106

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- 1) Akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- 3) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh-atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

b. Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan⁴⁰ adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang

⁴⁰ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang,, Op.cit, hal 60

dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.

Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor

Pada prakteknya pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan sudah sering digunakan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah, namun terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum ada diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Seperti yang telah diterangkan sebelumnya, bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang banyak dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, maka tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, maksudnya tidak semua pihak mampu untuk langsung membayar semua persyaratan tentang jual-beli hak atas tanah dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli hak atas tanah yang disepakati yang diikuti dengan pembayaran terhadap Pajak Penjual (SSP) dan

Pajak Pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) serta kewajiban lain terakit dengan pembuatan dan pengurusan akta jual beli (AJB) serta perpindahan hak lainnya yaitu pendaftaran tanah (balik nama).

Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berikaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Misalnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjual-belikan itu berada.

Selain itu terhadap akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuatkan akat jual belinya, para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Misalnya Persyaratan tentang objek jual belinya, seperti hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Persyaratan lainnya misalnya jual-beli yang telah disepakati dan akan dibuatkan aktanya telah dibayar secara lunas terhdap harga hak atas tanahnya beserta semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli.

Setelah semua persyaratan jual beli hak atas tanah tersebut dilengkapi atau terpenuhi oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atan tanah, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah tersebut dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya.

Sedangkan apabila salah satu persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak

atas tanah yang dilakukan oleh para pihak sebagaimana dimaksud belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jual-beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

Tertundanya jual beli hak atas tanah dengan sendirinya tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan tertundanya jual beli hak atas tanah tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari hasil penjualan hak atas tanahnya tersebut. Sedangkan bagi pihak pembeli dengan tertundanya jual beli hak atas tanah pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Keadaan ini tentunya akan merugikan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah karena dengan keadaan sebagaimana yang diterangkan di atas maka kepentingan berbagai pihak terutama yang akan melakukan jual beli hak atas tanah akan terganggu, karena tidak terpenuhinya keinginan mereka sebagai akibat adanya beberapa persyaratan yang diharuskan tentang jual beli hak atas tanah belum terpenuhi.

Untuk mengatasi hal sebagaimana diterangkan di atas tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi dalam bidang pertanahan maka dibuatlah

sebuah terobosan dalam bentuk sebuah perjanjian pendahuluan yaitu akta pengikatan jual beli (PJB), dimana isinya sebenarnya sudah mengatur tentang pelaksanaan jual beli hak atas tanah namun secara formal, namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Pengikatan Jual Beli.

Untuk mengetahui makna dan pengertian tentang Akta Pengikatan Jual Beli, maka kita harus dibagi menjadi beberapa kata yang berbeda yaitu Akta dan Pengikatan Jual Beli. Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu :

- a. Perbuatan (handeling)/perbuatan hukum (rechtshandeling); itulah pengertian yang luas, dan ;
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu⁴¹

R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁴²

A. Pittlo mengartikan akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk

⁴¹ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, Op.cit, hal 50

⁴²R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, Op.cit, hal 9

keperluan siapa surat itu dibuat.⁴³ Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴⁴

Sedangkan disisi lain R. Subekti Pengikatan Jual Beli pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁴⁵ Namun menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁴⁶

Dari semua pengertian yang dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian Akta Pengikatan Jual Beli menurut pendapat penulis adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Sebagai perjanjian yang tidak diatur secara tegas atau khusus oleh peraturan perundang-undanganyang berlaku, maka perlu kita ketahui tentang kedudukan dan kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri.

Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan

⁴³ A. Pittlo, Terjemahan M. Isa Arif, Op.cit, hal 29

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, Op.cit, hal 106

⁴⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.cit hal.75

⁴⁶ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara lebih mendalam.

Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah penemuan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.⁴⁷

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, artikel “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004, hal 48-49

Beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta tersebut yaitu Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit.⁴⁸

Dengan demikian penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris yaitu Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, adalah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Posisi Pengikatan Jual Beli (PJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada terutama peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah, sedangkan kita tahu bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah. Dengan keadaan tersebut maka penulis berpendapat terhadap pengikatan jual beli

⁴⁸ Ibid, hal 49

dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat.

Dalam ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diterangkan bahwa akta dapat dibedakan atas :

1. Akta Otentik

- a. Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

b. Syarat-syarat Akta Otentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- 1) Akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- 3) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh-atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

2. Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan⁴⁹ adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh

⁴⁹ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang,, Op.cit, hal 60

para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.

Dari penjelasan tentang macam akta di atas dan jika dikaitkan dengan kedudukan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB), yaitu sebagaimana yang diungkapkan sebelumnya bahwa kedudukan Pengikatan Jual Beli (PJB) tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat, maka apabila Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat tersebut akan menjadi sebuah akta yang notariil dan bisa bersifat otentik.

Terhadap kedudukan dari Pengikatan Jual Beli (PJB), Sukarmin, SH, MKn mengungkapkan awalnya Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan perjanjian dibawah tangan, karena belum diatur dalam peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan Tanah, akan tetapi karena sudah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris maka kekuatan hukum dari Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta notariil sehingga menjadi akta otentik.⁵⁰

Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta dibawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat

⁵⁰ Wawancara dengan Sukarmin, SH, MKn, Notaris/PPAT di Kabupaten Bogor yang bertempat di Kantor Notaris Sukarmin, SH, pada tanggal 13 Januari 2009

urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dengan penanda tangan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.

Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut.

Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Maksud dari Pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingakat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai

lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking yaitu :

1. Legalisasi adalah pengesahan yang dilakukan oleh Notaris terhadap akta dibawah tangan yang memberikan kepastian tentang :
 - a. Tanggal penandatanganan;
 - b. Kebenaran dari orang atau pihak-pihak yang menanda tangani;
 - c. Isi akta yang telah diketahui oleh para pihak.
2. Waarmerking

Mengenai Waarmerking diatur dalam Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Akta-akta di bawah tangan, sekedar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat kedua dari Pasal 1874 dan dalam Pasal 1874a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga, mengenai tanggalnya selainnya sejak hari dibubuhkannya pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dan dibukukannya dalam menurut Aturan-aturan yang diadakan oleh Undang-undang; atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta dibawah tangan dari akta-akta yang dibuat oleh Pegawai Umum, ataupunlah sejak hari diakuinya akta-akta dibawah tangan itu secara tertulis oleh orang-orang Pihak Ketiga terhadap siapa akta-akta itu dipergunakan.” Waarmerking hanya memberi pembuktian kepada Pihak Ketiga mengenai kebenaran tanggal surat tapi

tidak memberikan pembuktian mengenai tanda tangan para pihak dalam akta.

Berdasarkan semua keterangan yang telah penulis kemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat.

Hal ini karena pada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan Notaris maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Jadi kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan

sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka kata tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akat otentik.

Dengan demikian maka terhadap perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan oleh PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah yang membeli rumahnya termasuk kedalam perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan dibawah tangan karena kesepakatan perjanjian tersebut hanya dilakukan antara PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah dan dibuat bukan di depan pejabat umum sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Terhadap hal ini pihak perusahaan yang diwakili oleh Bapak Sugiharto⁵¹, Legal dari PT Bukit Sentul City di Bogor menyatakan bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan di atasnya hanyalah bersifat sebagai perjanjian pengikat semata atau perjanjian pendahuluan, apabila nasabha telah melunasi semua kewajibannya maka pihak PT Bukit Sentul City akan membuatkan akta jual-beli dihadapan Notaris/PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang telah dibayar lunas oleh nasabah. Lebih lanjut menurut Bapak Sugiharto kedudukan hukum atas perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah walaupun dilakukan dibawah tangan namun tetap mempunyai kekuatan hukum yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi undang-undang bagi yang membuatnya.

⁵¹Wawancara dengan Bapak Sugiharto, Legal dari PT Bukit Sentul City di Bogor, tanggal 14 januari 2009

Jadi dari keterangan yang diberikan oleh PT Bukit Sentul City dan dikaitkan dengan kedudukan hukum perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB), maka penulis berpendapat bahwa kekuatan hukum dari perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat antara PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah adalah sama dengan kekuatan hukum yang dimiliki oleh akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat secara dibawah tangan.

B. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan (dengan draft baku/standar kontrak), bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang otentik

Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi.⁵² Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.⁵³

Berbicara tentang perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seperti yang telah diterangkan dalam sub bab sebelumnya. Untuk lebih jelasnya berikut akan penulis paparkan tentang

⁵² DepDikBud-Balai Pustaka, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Edisi Ketiga, Jakarta, 2001, hal 674

⁵³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas*, Op.cit, hal 20

wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu :⁵⁴

1. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana di kemukakan di atas. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah. Karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut.

Sukarmin, SH, MKn, Notaris/PPAT menyatakan bahwa dalam prakteknya memang ada beberapa perjanjian pengikatan jual beli yang saya buat yang gagal dilanjutkan menjadi akta jual beli hak atas tanah, yang disebabkan oleh adanya ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak. Hanya saja pemenuhan terhadap ingkar janji yang terjadi telah diatur dengan syarat batal yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli sehingga para pihak tidak ada yang menuntut.⁵⁵

Dari keterangan di atas tergambar bahwa perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

⁵⁴ Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi..* Op.cit, hal 18-19

⁵⁵ Wawancara dengan Sukarmin, SH, MKn, Notaris/PPAT di Kabupaten Bogor yang bertempat di Kantor Notaris Sukarmin, SH, pada tanggal 13 Januari 2009

Selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang di buat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Namun tentunya tidak demikian terhadap perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat sebagai akta dibawah tangan. Karena seperti yang telah dijelaskan kekuatan pembuktian akta dibawah baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Bapak Sugiharto, Legal dari PT Bukit Sentul City di Bogor menyatakan bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat antara PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah telah diatur secara tegas dan jelas tentang wanprestasi dan akibat hukumnya jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Dan selama ini untuk nasabah yang tidka memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran sebagaimana yang disepakati maka pihak PT Bukit Sentul City sesuai dengan isi perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat antara PT Bukit Sentul City di Bogor

dengan nasabah dapat melakukan, denda bahkan melakukan pemutusan kontrak secara sepihak.⁵⁶

Dari keterangan di atas jelas bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat antara PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah hanya mempunyai kekuatan hukum sebagai akta dibawah tangan. Sebagai akta dibawah tangan maka perlu ada beberapa perlindungan yang diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB), yaitu :

1. Perlindungan terhadap calon penjual

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada calon penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri.

Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan denda dan syarat batal, misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Sugiharto, Legal dari PT Bukit Sentul City di Bogor, tanggal 14 januari 2009

Terhadap perlindungan ini menurut Bapak Sugiharto, PT Bukit Sentul City sudah menerapkannya dengan mencantumkannya menjadi beberap klausula dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat antara PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah.⁵⁷

Klausula dimaksud antara lain adalah :⁵⁸

- a. Pasal 7.1. perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berbunyi :
pihak pertama (PT Bukit Sentul City) dan pihak kedua (nasabah) sepakat bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dapat dibatalkan, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

Poin 7.1.a : pihak kedua (nasabah) lalai memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Lampiran I PPJB dan Pasal 5 butir 5.2 dan 5.3 dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup akan kelalaian pihak kedua (nasabah) tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu.

Poin 7.1.c : pihak kedua (nasabah) tidak memenuhi kewajibannya dan atau melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam perjanjian ini, antara lain yang berkenaan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 8.4, Pasal 10.11 dan Pasal 13., dimana pihak kedua (nasabah) tetap tidak melaksanakan kewajibannya.

⁵⁷Ibid, Wawancara dengan Bapak Sugiharto

⁵⁸ Data sekunder contoh perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan oleh PT Bukit Sentul City dengan nasabah, Lihat lampiran tesis

- b. Pasal 7.3 perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berbunyi :
- “dalam hal terjadi pembatalan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh pihak pertama (PT Bukit Sentul City) dan atau pihak kedua (nasabah) mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli tanah karena sebab atau alasan apapun juga, maka pihak kedua (nasabah) akan dikenakan sanksi/denda pembatalan sejumlah uang yang telah dibayar oleh pihak kedua (nasabah) kepada pihak pertama (PT Bukit Sentul City) antara lain, Booking fee, seluruh uang muka (down payment) dan 20% (dua puluh persen) dari harga tanah (kecuali ditentukan lain dalam tata cara pembayaran) yang telah diterima oleh pihak pertama (PT Bukit Sentul City) tidak dapat dikembalikan kepada pihak kedua (nasabah), sedangkan sisanya setelah diperhitungkan denda keterlambatan (apabila ada) akan dikembalikan setelah tanah tersebut terjual kepada pihak lain. Sedangkan apabila pihak kedua (nasabah) menggunakan fasilitas kredit melalui bank yang disetujui oleh pihak pertama (PT Bukit Sentul City), maka setelah uang hasil penjualan tanah tersebut dibayarkan untuk biaya-biaya sebagaimana tersebut di atas dan denda keterlambatan (apabila ada), pihak kedua (nasabah) menyetujui sepenuhnya bahwa sisanya digunakan terlebih dahulu untuk membayar pinjaman pihak kedua (nasabah) kepada bank pemberi fasilitas kredit dan apabila masih ada sisanya baru dikembalikan kepada pihak kedua (nasabah).

2. Perlindungan terhadap calon pembeli

Dalam pelaksanaan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Sedangkan tujuan dimintakannya perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya dengan berdasarkan kuasa yang diberikan oleh pihak penjual yang dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Jadi dasar dimintakannya perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah karena ada kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB).

Maksudnya karena kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama sehingga bisa saja ketika semua persyaratan dipenuhi tentang jual beli hak atas tanah telah dipenuhi oleh pembeli ternyata penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB) misalnya karena berhalangan dan sebagainya. Keadaan ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli untuk melakukan pemindahan hak atas tanah yang diperjualbelikan tersebut, padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli.

Untuk menghindari hal tersebut biasanya pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta dibuatkan sebuah surat kuasa dari bakal penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual biasanya akan memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan Notaris.

Dengan kata lain berdasarkan surat kuasa tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri di hadapan Notaris baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli.

Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri panandatanganan tersebut. Namun “perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali” disini bukanlah kuasa mutlak yang dimaksud dan yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Karena sebagaimana yang diketahui kuasa mutlak yang dimaksud dan yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dilarang karena banyaknya para pihak yang memanfaatkan dan menggunakan kuasa mutlak tersebut sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal secara hukum ia tidak berhak untuk memilikinya, seperti banyaknya warga Negara asing yang secara hukum terlarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, ternyata secara leluasa dapat memiliki hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak,⁵⁹ selain itu kuasa mutlak juga sering dimanfaatkan oleh oknum-oknum untuk mencari keuntungan seperti : menebar isu bahwa pihak pemerintah akan melakukan proyek pembangunan di wilayah A yang memakan biaya sampai milyaran rupiah, oknum yang mengetahui hal itu segera melakukan pembebasan tanah yang biasanya dilakukan dengan kuasa mutlak.⁶⁰

⁵⁹ Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007), hal 140

⁶⁰ Ibid, hal 105-106,

Persyaratan lain yang biasanya juga dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut di pegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli.

Tujuannya apabila semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi maka pihak pembeli berdasarkan perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dapat langsung melakukan peralihan hak tanpa perlu menunggu lagi sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut.

Perlindungan terhadap calon pembeli ini menurut Bapak Sugiharto, PT Bukit Sentul City juga sudah di akomodir atau dimasukkan ke dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat antara PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah.⁶¹

Perlindungan terhadap calon pembeli diatur dalam Pasal 8.3 perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah yang berbunyi : jika pihak pertama (PT Bukit Sentul City) lalai untuk menyerahkan tanah kepada pihak kedua (nasabah) pada waktu yang telah ditentukan, kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh terjadinya Force Majeure sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini, maka pihak pertama (PT Bukit Sentul City) diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut

⁶¹Wawancara dengan Bapak Sugiharto, Legal dari PT Bukit Sentul City di Bogor, tanggal 14 januari 2009

sebesar 1‰ (satu permil) perhari dengan maksimum jumlah denda 5 % (lima persen) untuk keterlambatan penyerahan tanah tersebut, sepanjang ketentuan-ketentuan Pasal 8.1 telah dipenuhi oleh pihak kedua (nasabah). Untuk pelaksanaan denda tersebut pihak kedua (nasabah) memberikan tenggang waktu mulai belakunya denda tersebut, yang dihitung 1(satu) bulan setelah tenggang waktu penyerahan sebagaimana disebutkan pada Pasal 8.1.⁶²

Berdasarkan semua keterangan di atas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan adalah berlandaskan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Bila dibandingkan dengan kekuatan pembuktian secara akta otentik maka jelas bahwa kekuatan hukum terhadap pembuktian yang dimiliki oleh sebuah akta otentik jauh lebih besar dibandingkan dengan kekuatan hukum pembuktian yang dimiliki oleh akta dibawah tangan.

Sesuai dengan asas hukum yang berlaku akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut Pasal

⁶² Data sekunder contoh perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan oleh PT Bukit Sentul City dengan nasabah, Lihat lampiran tesis

1875 KUHPerdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menanda tanganinya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu. Sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya, atau dalam bahasa latin : “ *acta publica probant sese ipsa*. “ apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu tidak otentik.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaries sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.

3. Kekuatan Pembuktian Material

Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga diisi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap

orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

Dengan demikian jelas terlihat bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum yang lebih baik maka pembautan perjanjian baik itu perjanjian biasa maupun berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana yang dibuat antara PT Bukit Sentul City dengan nasabahnya sebaiknya dibuat dalam bentuk akta otentik supaya mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang lebih baik serta memberikan perlindungan hukum yang lebih baik juga.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Bukit Sentul City di Bogor dengan nasabah adalah sama dengan kekuatan hukum yang dimiliki oleh akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat secara dibawah tangan, dimana kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan.

B. Saran

Pengikatan jual beli sebaiknya diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan dengan format yang baku terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli dibawah tangan

sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik serta mempunyai kepastian hukum terhadap pemenuhan hak-hak dan kewajiban pihak-pihak yang terkait.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A. Qiram Syamsudin Meliala, 1985 Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta
- A. B. Loebis, 1976 "Jual Beli Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia", Jakarta
- Bambang Sunggono, 1998 Metodologi Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyani Lany, 1987 "Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia", Jakarta.
- Hardijan Rusli, 1993 Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- J. Satrio, 1993 Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang, Bagian I, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta
- Lexy J. Moleong, 2000 Metodologi Penelitian Kuantitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 1993 KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya, Alumni, Bandung.
- , dkk., 2001 Kompilasi Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 2001 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Subekti, 1988 Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1998 Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa, Jakarta.
- Soegiono, 2001 Metode Penelitian Administrasi, Alfabeta, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1984 Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

Sutrisno Hadi, 2000 Metodologi Research, Jilid I, Andi, Yogyakarta

Wirjono Prodjodikoro, 1981 Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, Sumur Bandung, Bandung.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945 Amandemen ke -4

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Penjelasan *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta : Djambatan, 2002

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

Artikel

Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004

Harian Kompas pada tanggal 7 Januari 1981 yaitu artikel “Perihal Kuasa Mutlak”

Harian Kompas pada tanggal 12 September 1981 yaitu artikel : Kuasa Mutlak Tidak Bertentangan Dengan Undang-Undang

Harian Kompas pada tanggal 15 September 1981 yaitu hak Kuasa Mutlak Atas Tanah Seharusnya Dilarang

Majalah Properti Indonesia, (Jakarta: No. 03 Edisi April 1994), halaman 6

Sudikno Mertokusumo, artikel “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004

